Introduction à la 4e édition

La première édition de ce guide remonte à 1987, date de création de l'ARC. Depuis, l'ARC a fait du chemin et les problèmes ont beaucoup évolué. Parlons-en pour présenter cette 4e édition attendue par des candidats de plus en plus nombreux à la *« gestion directe »*.

1. Le chemin parcouru par l'ARC

En dix-huit ans (l'âge de la majorité…), l'ARC est devenue la première association de conseils syndicaux de France, mais aussi – et de loin – la première association de syndics non professionnels.

En dix-huit ans, l'ARC est passée du statut d'association locale à celui d'association nationale représentant de façon permanente les copropriétaires dans de nombreuses instances nationales, au premier rang desquelles la Commission relative à la copropriété qui ne compte que douze membres titulaires, dont les ministères du Logement et de la Justice.

En dix-huit ans, l'ARC s'est fait respecter car l'association a à cœur de défendre les intérêts bien compris des copropriétaires non seulement face aux professionnels – des syndics aux ascensoristes en passant par les chercheurs de termites –, mais aussi face (et avec) l'administration centrale.

C'est donc une association puissante, représentative, expérimentée et écoutée qui publie cette nouvelle édition très enrichie de son guide de la *« gestion directe »*.

Le paysage de la copropriété a, lui aussi, durant ces dix-huit dernières années, bien évolué, rendant la *« gestion directe »* encore plus nécessaire, comme nous allons le voir.

2. La copropriété : les évolutions de ces dernières années

En dix-huit ans, il s'est produit plusieurs phénomènes qui ont modifié le paysage de la copropriété :

1. La copropriété est devenue le mode d'habitation majoritaire dans notre pays ; il y a de plus en plus de copropriétaires et de plus en plus de copropriétaires modestes, ce qui nécessite une maîtrise accrue de la gestion (maîtrise des charges, mais aussi maîtrise des textes, maîtrise des travaux, etc.).

2. La profession de syndic a subi une concentration spectaculaire : le secteur est dominé par quelques « grands » (GESTRIM, FONCIA, URBANIA, etc.) qui, demain, auront racheté tous les cabinets ; ces grands groupes ont besoin d'une forte rentabilité, ce qui explique que les copropriétaires sont de plus en plus insatisfaits de leur syndic (les honoraires augmentent fortement et les gestionnaires ont, chacun, de plus en plus d'immeubles à gérer…).
3. Enfin, le monde de la copropriété est de plus en plus complexe : réglementation sanitaire et sécuritaire galopante, complexification technique croissante, normalisation comptable, etc.

Résumons. Nous nous trouvons devant :

– un secteur d'habitat de plus en plus « *populaire* » ;
– des syndics de plus en plus gros et gourmands, dont la logique de développement est souvent contraire au développement d'une gestion de qualité ;
– une complexification croissante.

3. Un paradoxe

Le paradoxe que nous vivons tous les jours est le suivant : plus la copropriété est complexe, plus il apparaît que les syndics professionnels sont « *décevants* », et plus il apparaît que les syndics copropriétaires sont particulièrement mieux placés pour répondre à ces nouveaux défis. Voyons en quelques mots pourquoi.

A. Les compétences

Chacun connaît ces braves gestionnaires formés sur le tas et qui – même s'ils ont certaines compétences – sont vite « *dépassés* » par l'amplitude des problèmes et des compétences requises : droit, gestion technique, comptabilité, gestion du personnel, etc.

Les grands syndics répondent : *« Si une personne ne dispose pas de compétences, ce n'est pas grave, nous avons des services spécialisés : le gestionnaire est un chef d'orchestre »*. Laissons dire, ce discours se heurte tout simplement à la triste réalité et au niveau des copropriétaires.

B. Le temps

Chacun connaît aussi ces syndics toujours débordés, qui n'ont le temps de rien faire. Or, du temps, chacun sait qu'il en faut pour gérer une copropriété, régler les problèmes des petits travaux, ceux du personnel, les relations avec les fournisseurs, s'occuper des impayés, rechercher les économies, contrôler les consommations d'eau, etc. Ce manque de

temps rend par ailleurs les gestionnaires de plus en plus «*fuyants*» mais aussi, souvent, arrogants avec les conseils syndicaux.

C. La complexité

Non seulement les syndics professionnels disposent de compétences «*éclatées*» entre de nombreux services, mais ils sont souvent obligés d'externaliser une partie des problèmes à traiter; ainsi, pour faire l'analyse de risques d'une femme de ménage, ils feront appel à des bureaux d'études nationaux… C'est la raison pour laquelle, du fait de cette externalisation, les problèmes deviennent de plus en plus complexes… à gérer!

Le paradoxe est le suivant: l'accroissement des compétences requises, la nécessité de prendre du temps et les effets pervers de l'externalisation font que les syndics professionnels sont de plus en plus… «*mauvais*» (et aussi «*agressifs*» vis-à-vis des copropriétaires) et que les *«syndics copropriétaires»* apparaissent de plus en plus indispensables et adaptés à ce travail un peu spécial.

4. Un «*manuel*» pour les syndics non professionnels

Voici de quoi ont besoin ces copropriétaires qui veulent se prendre en charge:

1. d'un bon *«mode d'emploi»*;
2. de conseils pratiques à jour;
3. d'un bon tuteur.

Ce guide se veut le *«mode d'emploi»* de la gestion d'une copropriété, l'ARC apportant par ailleurs en permanence les conseils et l'appui nécessaires.

Et voilà pourquoi les syndics non professionnels pourront marcher à leur rythme sur leurs deux jambes et gérer leur copropriété au mieux de leurs intérêts et de ceux de leurs voisins.

Bonne marche, donc, à tous ceux qui – lassés de courir après des professionnels qui, trop souvent, se moquent d'eux – ont décidé de gérer eux-mêmes leur immeuble.